Residential
Tenancies Commission

Annual Report
2002

Manitoba

104-00065/

MINISTER OF FINANCE

Legislative Building
Winnipeg, Manitoba, CANADA
R3C 0V8

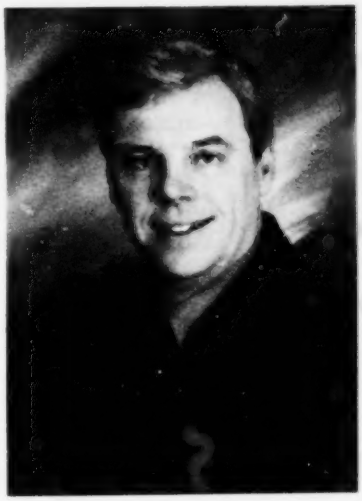
Honourable Peter M. Liba, C.M.
Lieutenant Governor of Manitoba

May It Please Your Honour:

I have the privilege of presenting for the information of your Honour, the Residential Tenancies Commission Annual Report on the administration of *The Residential Tenancies Act* for the year ending December 31, 2002.

Respectfully submitted,

Greg Selinger



Manitoba

Finance

Residential Tenancies Commission
211-254 Edmonton Street
Winnipeg MB R3C 3Y4
CANADA

PH: (204)945-2028
FAX: (204)945-5453

Toll Free: 1-800-782-8403

Honourable Greg Selinger
Minister of Finance
Room 103, Legislative Building
Winnipeg, Manitoba
R3C OV8

Dear Sir:

I have the honour of submitting the Residential Tenancies Commission Annual Report on the administration of *The Residential Tenancies Act* for the year ending December 31, 2002.

Respectfully submitted,

Alvin Zivot, Q.C.
Chief Commissioner
Residential Tenancies Commission

TABLE OF CONTENTS

	PAGE
INTRODUCTION	1
APPEAL ACTIVITY SUMMARY: PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	3
APPEAL ACTIVITY SUMMARY: PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	9
SIGNIFICANT DECISIONS	16

STATISTICAL SUMMARIES FOR MANITOBA

TABLE 1:	PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	4
TABLE 2:	PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	10
TABLE 3:	APPEAL HEARINGS	14
TABLE 4:	APPLICATIONS FOR LEAVE TO APPEAL	15
TABLE 5:	APPEALS – LIFE LEASES STATISTICAL SUMMARY	15

INTRODUCTION

The Residential Tenancies Commission is a quasi-judicial, specialist tribunal that hears appeals from decisions and orders of the Director of the Residential Tenancies Branch under *The Residential Tenancies Act*.

The Commission consists of:

1. The Chief Commissioner – a full-time position; located in Winnipeg;

2. Deputy Commissioners – nine part-time positions; may exercise the powers and perform the duties of the Chief Commissioner; appointed for a two-year term; the deputy commissioners are from Winnipeg, Morden, Brandon and Thompson;

3. Panel members – approximately 33 panel members – half representing the views of landlords, the others the views of tenants; panel members are from Winnipeg, The Pas, Thompson and Brandon.

The Commission may conduct hearings orally, in person or by telephone, or in writing or partly orally and partly in writing. Hearings outside of Winnipeg are held at the nearest judicial district.

Hearings are before a panel of three: one landlord representative, one tenant representative and a neutral commissioner, either the Chief Commissioner or one of the deputies. The neutral commissioner chairs all hearings and also casts the deciding vote if there is a tie.

Commission decisions are appealable to the Court of Appeal, but only on a question of jurisdiction or law. A Court of Appeal judge must grant leave or permission to appeal.

The Residential Tenancies Act requires the Chief Commissioner to submit a report on the administration of the *Act* to the Minister at the end of each fiscal year. The reporting period for this report is the 2002 calendar year. Figures for the 2001 calendar year have also been provided for purposes of comparison and completeness. The figures for 2001 may vary slightly from the previous year's report. These variances are due to updates and revisions made to the data as files were processed and more complete information became available. The statistics are broken down by activity, i.e. security deposits, repairs, utilities. The statistics also show the number of appeals the Residential Tenancies Commission received on orders issued by each of the Residential Tenancies Branch offices, i.e. Winnipeg, Brandon or Thompson.

APPEAL ACTIVITY SUMMARY

PARTS 1 – 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

Parts 1 – 8 of *The Residential Tenancies Act* deal with all residential landlord and tenant matters, except for rent regulation. Table 1 provides a statistical summary of the activities of the Residential Tenancies Commission under Parts 1 – 8 of the legislation. The Commission received 386 appeals during 2002 under Parts 1 – 8 of *The Residential Tenancies Act*. The majority of these appeals, i.e. 201, related to decisions on security deposit claims. The Commission received 115 appeals on order of possession decisions and 38 appeals on decisions about disputes over the failure of landlords and tenants to meet their obligations under the *Act*. The remaining 32 appeals were related to various other issues such as orders to repair, non-payment of utilities, notices of termination, and disputes over the terms of a tenancy agreement.

The Commission processed 380 cases before year-end. The Commission confirmed or upheld the Residential Tenancies Branch's decisions in 168 instances. The Commission slightly varied 157 of the Branch's decisions. These variations usually occurred because the Commission received information from the parties at the appeal hearing that the Branch did not have before issuing its decision. The Commission rescinded 13 decisions of the Branch. Another 42 appeals were either rejected by the Commission or withdrawn by the appellant. Most rejections are caused by late appeals or appeals without a filing fee. Withdrawals are usually due to either: (1) the affected parties being able to reach a settlement; or (2) the appellant changing his or her mind and no longer wishing to continue with the appeal. There were two motions to extend time to appeal but both were denied. There were seven appeals pending at the end of 2002.

In 2002, there were 20 applications to the Court of Appeal for leave to appeal. The Court of Appeal denied leave on nine applications. Two applications were withdrawn and one was settled. Eight applications for leave to appeal were still pending at the end of 2002.

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001 (Files)	JANUARY 1, 2002 – DECEMBER 31, 2002 (Files)
SECURITY DEPOSIT		
Carried forward from previous year	30	38
Appeals Received		
Winnipeg	144	186
Brandon	17	8
Thompson	3	7
TOTAL	194	239
Decision Confirmed	60	71
Decision Varied	76	100
Decision Rescinded	7	2
Appeal Withdrawn/Rejected	12	16
Motion to Extend Time Denied	1	2
Appeal Pending	-	6
ACTIVE	38	42
REPAIRS		
Carried forward from previous year	1	3
Appeals Received		
Winnipeg	8	8
Brandon	-	1
Thompson	-	-
	9	12
TOTAL		
Decision Confirmed	4	8
Decision Varied	2	2
Decision Rescinded	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-
ACTIVE	3	2

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001 (Files)	JANUARY 1, 2002 – DECEMBER 31, 2002 (Files)
UTILITIES		
Carried forward from previous year	14	1
Appeals Received		
Winnipeg	4	13
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	18	14
Decision Confirmed	15	10
Decision Varied	-	1
Decision Rescinded	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	2	2
ACTIVE	1	1
TENANCY AGREEMENTS		
Carried forward from previous year	3	1
Appeals Received		
Winnipeg	6	2
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	9	3
Decision Confirmed	2	-
Decision Varied	1	-
Decision Rescinded	1	-
Appeal Withdrawn/Rejected	4	1
Appeal Pending	-	1
ACTIVE	1	1

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001 (Files)	JANUARY 1, 2002 – DECEMBER 31, 2002 (Files)
NOTICE		
Carried forward from previous year	1	2
Appeals Received		
Winnipeg	6	7
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	7	9
Decision Confirmed	3	3
Decision Varied	2	2
Decision Rescinded	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	3
ACTIVE	2	1
ORDERS OF POSSESSION		
Carried forward from previous year	16	26
Appeals Received		
Winnipeg	85	107
Brandon	4	5
Thompson	-	3
TOTAL	105	141
Decision Confirmed	37	57
Decision Varied	26	31
Decision Rescinded	6	11
Appeal Withdrawn/Rejected	9	13
Motion to Extend Time Denied	1	-
ACTIVE	26	29

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001 (Files)	JANUARY 1, 2002 – DECEMBER 31, 2002 (Files)
FAILURE OF LANDLORD/TENANT TO MEET OBLIGATIONS*		
Carried forward from previous year	7	17
Appeals Received		
Winnipeg	59	33
Brandon	-	3
Thompson	-	2
TOTAL	66	55
Decision Confirmed	19	18
Decision Varied	20	21
Decision Rescinded	4	-
Appeal Withdrawn/Rejected	6	7
ACTIVE	17	9
OTHER DISPUTES **		
Carried forward from previous year	-	-
Appeals Received		
Winnipeg	-	1
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	-	1
Decision Confirmed	-	1
Decision Varied	-	-
Decision Rescinded	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-
ACTIVE	-	-

* Includes disputes over locks and doors, privacy, seizure of tenant's property, non-payment of rent, disturbanc withholding of services, unauthorized charges or fees.

** Includes disputes over assignment and subletting, mobile homes, abandonment of premises and entitlement to collect ren

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001 (Files)	JANUARY 1, 2002 – DECEMBER 31, 2002 (Files)
TOTAL APPEALS		
Carried forward from previous year	72	88
Appeals Received		
Winnipeg	312	357
Brandon	21	17
Thompson	3	12
TOTAL	408	474
Decision Confirmed	140	168
Decision Varied	127	157
Decision Rescinded	18	13
Appeal Withdrawn/Rejected	33	42
Motion to Extend Time Denied	2	2
Appeal Pending	-	7
ACTIVE	88	85

APPEAL ACTIVITY SUMMARY

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

In 2002, the Commission received appeals on orders the Residential Tenancies Branch issued under Part 9 of *The Residential Tenancies Act* on 1,517 rental units. Of these appeals, 1,208 related to orders issued on applications for rent increase above the guideline.

The Commission processed appeals on orders affecting 2,438 rental units in the 2002 calendar year. The Commission upheld orders on 696 units and varied orders on 956 units. These variations usually occurred because the Commission received information at the appeal hearing that the Branch did not have before issuing its decision. Another 121 appeals affecting 784 units were either rejected by the Commission or withdrawn by the appellant. Most rejections are caused by late appeals. At year-end, there were two appeal motions to extend time in progress.

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001		JANUARY 1, 2002 – DECEMBER 31, 2002	
	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
APPLICATION FOR RENT INCREASES ABOVE GUIDELINE				
Carried forward from previous year	5	219	75	843
Appeals Received				
Winnipeg	125	1,039	132	1,203
Brandon	2	23	4	5
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	132	1,281	211	2,051
Decision Confirmed	9	21	43	467
Decision Varied	10	350	24	646
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	38	67	119	782
Appeal Motion to Extend Time in Process	-	-	1	2
ACTIVE	75	843	24	154
TENANT OBJECTIONS TO GUIDELINE OR LESS				
Carried forward from previous year	-	-	1	234
Appeals Received				
Winnipeg	1	234	2	66
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	1	234	3	300
Decision Confirmed	-	-	-	-
Decision Varied	-	-	1	234
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-	-	-
Appeal Motion to Extend Time in Process	-	-	-	-
ACTIVE	1	234	2	66

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001		JANUARY 1, 2002 – DECEMBER 31, 2002	
	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
COMPLIANCE				
Carried forward from previous year	1	18	5	22
Appeals Received				
Winnipeg	6	6	6	165
Brandon	-	-	2	2
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	7	24	13	189
Decision Confirmed	-	-	7	166
Decision Varied	1	1	4	21
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	1	1	1	1
Appeal Motion to Extend Time in Process	-	-	-	-
ACTIVE	5	22	1	1
APPLICATION – WITHDRAWAL OF SERVICE				
Carried forward from previous year	-	-	3	48
Appeals Received				
Winnipeg	4	49	2	9
Brandon	1	130	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	5	179	5	57
Decision Confirmed	1	130	3	48
Decision Varied	-	-	-	-
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	1	1	1	1
Appeal Motion to Extend Time in Process	-	-	-	-
ACTIVE	3	48	1	8

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001		JANUARY 1, 2002 – DECEMBER 31, 2002	
	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
APPLICATION – REHABILITATION				
Carried forward from previous year	-	-	-	-
Appeals Received				
Winnipeg	-	-	2	67
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	-	-	2	67
Decision Confirmed	-	-	1	12
Decision Varied	-	-	1	55
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-	-	-
Appeal Motion to Extend Time in Process	-	-	-	-
ACTIVE	-	-	-	-
APPLICATION – LAUNDRY INCREASES				
Carried forward from previous year	-	-	2	4
Appeals Received				
Winnipeg	3	5	-	-
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	3	5	2	4
Decision Confirmed	1	1	1	3
Decision Varied	-	-	-	-
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-	-	-
Appeal Motion to Extend Time in Process	-	-	-	-
ACTIVE	2	4	1	1

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001		JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2002	
TOTAL APPEALS	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
Carried forward from previous year	6	237	86	1,151
Appeals Received				
Winnipeg	139	1,333	144	1,510
Brandon	3	153	6	7
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	148	1,723	236	2,668
Decision Confirmed	11	152	55	696
Decision Varied	11	351	30	956
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	40	69	121	784
Appeal Motion to Extend Time in Process	-	-	1	2
ACTIVE	86	1,151	29	230

TABLE 3

APPEAL HEARINGS

RESIDENTIAL TENANCIES COMMISSION

	JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001	JANUARY 1, 2002 – DECEMBER 31, 2002
Winnipeg	327	384
Beausejour	1	4
Brandon	23	17
Carman	-	-
Dauphin	1	1
Flin Flon	-	3
Killarney	-	-
Morden	5	-
Neepawa	-	-
Portage la Prairie	1	5
Russell	-	-
Selkirk	5	6
Steinbach	1	-
The Pas	2	2
Thompson	1	4
Virden	1	1
TOTAL	368	427

TABLE 4

APPLICATIONS FOR LEAVE TO APPEAL

	January 1, 2001 – December 31, 2001	January 1, 2002 – December 31, 2002
Granted	1	-
Denied	9	9
Withdrawn	1	2
Granted by consent of all parties	-	-
Pending	2	8
Reserved	-	-
Settled	1	1
Adjourned Sine Die	-	-
TOTAL	14	20

TABLE 5

APPPEALS – LIFE LEASES STATISTICAL SUMMARY

	January 1, 2001 – December 31, 2001 (Files)	January 1, 2002 – December 31, 2002 (Files)
Carried forward from previous year	-	1
Received	4	1
Processed	3	2
Pending	1	-

SIGNIFICANT DECISIONS

I. Significant Decisions

A landlord applied for approval of a rehabilitation scheme. The Residential Tenancies Branch did not approve the landlord's application because it felt the scheme did not meet the purpose and criteria of a rehabilitation scheme under *The Residential Tenancies Act* and the regulations. The landlord appealed the decision to the Residential Tenancies Commission.

The landlord's representative advised the Commission that a fire had caused extensive damage to the residential complex. While the exterior of the complex was not destroyed, the interior was, for the most part, gutted. The landlord's representative said that the units in the complex were practically rebuilt from the walls inward. The representative brought his contractor to the hearing to give evidence on the work done to restore the building.

The landlord's representative told the Commission that the work done on the complex met the criteria for rehabilitation schemes under *The Residential Tenancies Act* and the regulations. He said the landlord should be entitled to have the scheme approved and be granted an exemption from Part 9 of the *Act* for a specified period of time.

The Commission reviewed the *Act* and the Residential Rent Regulation, which state that a rehabilitation scheme must:

a) provide for major improvements in accordance with rehabilitation standards established by the director and pertaining to one of more of the following:
   - structure
   - electrical wiring
   - plumbing
   - heating
   - installation of insulation and related measures to improve thermal efficiency; and

b) provide for improvements that will substantially increase the life expectancy and the quality of the residential complex and the rental units in the residential complex.

Before making its decision, the Commission said it needed to determine if the work done to the complex was an improvement or merely a restoration. The Commission said that it did not believe that a restoration was what the legislature envisioned when it drafted the rehabilitation exemption provisions of the *Act* and the regulations.

While accepting that the units would benefit from new technology and improved building practices, the Commission said it did not believe that there had been any major improvements in any of the categories set out in the legislation. The Commission stated that the construction project resulting from the fire was aimed at restoring the building to its previous state. The Commission also stated that there was no evidence of the construction project going beyond the state of restoration in any of the categories. The Commission determined that a restoration project with the intention and objective of rebuilding a rental unit to its previous state is not an improvement project within the meaning of the *Act*. Since the landlord's application for a rehabilitation scheme did not meet the purpose and criteria for approval of a rehabilitation scheme, the Commission upheld the Branch's Order denying approval of the scheme.

2. Significant Decisions

A landlord applied for an Order of Possession after terminating a tenancy for harassment of other tenants by ongoing correspondence. The Branch determined that the landlord's notice of termination was not valid and denied the application for the Order of Possession. The landlord appealed the Branch's decision to the Residential Tenancies Commission.

At the hearing, the landlord's representative said the tenant was opposed to the landlord's proposed rehabilitation scheme. The representative said the tenant hoped to interfere with the landlord's efforts to receive approval for the scheme. The representative said the tenant tried to gain support for her cause by circulating throughout the complex and/or going door to door to talk to tenants about her concerns.

The landlord's representative said he had received an undated, unsigned complaint about the tenant's behaviour. The complaining tenants alleged that they were being harassed by the tenant and wanted the landlord to ensure they were left alone. On the basis of this complaint, the landlord's representative said he warned the tenant, in writing, that if she continued to harass other tenants, he would give her notice to move out.

The landlord's representative said that, while the tenant herself stopped communicating with the other tenants, he saw her accompany another tenant who was distributing letters to tenants. He said he received another complaint about the tenant's behaviour so he gave her notice to move out. To support his position, the landlord's representative submitted a letter from an unnamed tenant. On reviewing the letter, the panel commented that it was unclear that the complaints were specifically about the tenant. The panel also noted that the date on the letter was a week after the date the landlord gave the tenant the notice of termination.

In response to the landlord's representative's remarks, the tenant said she had been involved in a campaign to oppose the landlord's rehabilitation scheme. She said she did write letters and speak to several tenants about her concerns. The tenant said no one told her to leave them alone. She said that if someone had told her to leave them alone, she would have done so.

The tenant said she heeded the landlord's written warning to stop contacting the other tenants because she did not want to receive notice to move out. She said she merely accompanied another tenant who was delivering notices in the complex. She called the other tenant as a witness. The other tenant confirmed that she wrote the letter she was delivering and that the tenant had just "walked around with her".

After hearing the evidence, the panel concluded that the tenant's conduct in circulating documents and calling on tenants to try to mount opposition to the landlord's proposed rehabilitation scheme did not constitute cause to terminate her tenancy. The panel said there was no evidence that the tenant continued to communicate with other tenants after receiving a warning not to do so.

The panel also stated that the tenant was entitled to the right of free speech about the landlord's plans. They concluded that the landlord's warning and subsequent notice were attempts to prevent the tenant from exercising her right.

The Commission upheld the Branch's decision and denied the landlord's application for an Order of Possession.

3. Significant Decisions

A landlord filed a claim against part of a security deposit under Section 32(4) of *The Residential Tenancies Act*. The Residential Tenancies Branch ordered the landlord to return the security deposit and accrued interest to the tenant. The landlord appealed the Branch's order to the Residential Tenancies Commission.

The landlord testified that the tenant completed an application for tenancy of a rental unit and provided a security deposit of $242.50 to the landlord. He said the tenant contacted him a few days later to say she no longer planned to rent the unit. She asked the landlord to return the security deposit to her.

The landlord said he returned half of the security deposit to the tenant. He said he kept the balance of the security deposit to compensate him for the loss of time in re-renting the suite.

The tenant testified that she should be entitled to the return of the full security deposit. She said the landlord did not suffer any loss for rent advertising costs.

The landlord confirmed to the panel that he had re-rented the suite without suffering a loss of rent. He also confirmed that he had not incurred any advertising costs to find another tenant. The landlord said the tenant should be required to compensate him for the time and effort spent in re-renting the unit.

The panel determined that *The Residential Tenancies Act* does not provide compensation to landlords for the time spent in answering telephone calls and showing rental unit to prospective tenants. The panel said this was part of doing business as a landlord.

The Commission confirmed the Residential Tenancies Branch's decision and ordered the landlord to return the balance of the security deposit and accrued interest to the tenant.

Commission de la location
à usage d'habitation

Rapport annuel 2002

Manitoba

MINISTER OF FINANCE

Legislative Building
Winnipeg, Manitoba, CANADA
R3C 0V8

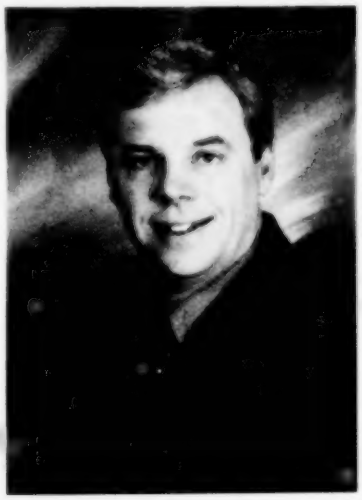
L'honorable Peter Liba
Lieutenant-gouverneur du Manitoba

Monsieur le Lieutenant-gouverneur,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location à usage d'habitation portant sur l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2002.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Lieutenant-gouverneur, l'assurance de mes sentiments les plus distingués.

Greg Selinger



Manitoba

Finances

Commission de la location à usage d'habitation
254, rue Edmonton, bureau 211
Winnipeg (Manitoba)
R3C 3Y4
CANADA

Téléphone: (204)945-2028
Télécopieur: (204)945-5453

Numéro sans frais: 1-800-782-8403

Monsieur Greg Selinger
Ministre des Finances
Palais législatif, bureau 103
Winnipeg (Manitoba)
R3C OV8

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location à usage d'habitation portant sur l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2002.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance des mes sentiments les plus distingués.

Alvin Zivot
Commissaire en chef
Commission de la location à usage d'habitation

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
Introduction	*1*
Résumé des activités d'appel : parties 1 à 8 de la Loi sur la location à usage d'habitation	*3*
Résumé des activités d'appel : partie 9 de la Loi sur la location à usage d'habitation	*9*
Décisions importantes	*16*

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

Tableau n° 1 :	*Parties 1 à 8 de la Loi sur la location à usage d'habitation*	*4*
Tableau n° 2 :	*Partie 9 de la Loi sur la location à usage d'habitation*	*10*
Tableau n° 3 :	*Audiences d'appel*	*14*
Tableau n° 4 :	*Demandes d'autorisation d'appel*	*15*
Tableau n° 5 :	*Appels – Résumé statistique concernant les baux viagers*	*15*

INTRODUCTION

La Commission de la location à usage d'habitation est un tribunal quasi-judiciaire spécialisé chargé d'entendre les appels des décisions et des ordres que rend le directeur de la Direction de la location à usage d'habitation en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation.*

La Commission est composée des personnes suivantes :

1. le commissaire en chef, qui occupe un poste à temps plein et se trouve à Winnipeg;

2. les commissaires en chef adjoints, soit neuf postes à temps partiel, qui peuvent exercer les pouvoirs et les fonctions du commissaire en chef, ont un mandat de deux ans et proviennent de Winnipeg, Morden, Brandon et Thompson;

3. les membres des comités, soit 33 personnes, dont la moitié représentent la position du locateur et les autres la position du locataire, et qui proviennent de Winnipeg, The Pas, Thompson et Brandon.

La Commission peut tenir des audiences oralement (en personne ou par téléphone) ou par écrit, ou encore en partie oralement et en partie par écrit. Les audiences à l'extérieur de Winnipeg ont lieu dans le district judiciaire le plus proche.

Les audiences de la Commission se tiennent devant un comité formé de trois membres : un représentant du locateur, un représentant du locataire et un commissaire neutre, soit le commissaire en chef ou un des commissaires adjoints. Les audiences sont présidées par le commissaire neutre dont la voix est prépondérante en cas d'égalité.

Les décisions de la Commission peuvent être interjetées en appel devant la Cour d'appel, mais seulement sur une question de compétence ou de droit.

La *Loi sur la location à usage d'habitation* exige du commissaire en chef qu'il soumette au ministre un rapport sur l'administration de la *Loi* à la fin de chaque année. La période visée par le présent rapport est l'année civile 2002. Des chiffres correspondant à l'année civile 2001 sont également fournis à des fins de comparaison et d'exhaustivité. Les chiffres correspondant à l'année civile 2001 peuvent légèrement différer de ceux qu'affiche le rapport de l'année précédente. Ces variations sont dues aux mises à jour et modifications apportées aux données lors du traitement des dossiers et après obtention de renseignements plus complets. Les statistiques sont fractionnées par activité (dépôts de garantie, réparations. services publics). Les statistiques font état aussi du nombre d'appels reçus par la Commission à usage d'habitation au sujet d'ordres émis par chacun des trois bureaux de la Commission, à savoir Winnipeg, Brandon et Thompson.

RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

Les parties 1 à 8 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* statuent sur l'ensemble des questions afférentes au locateur et au locataire d'habitation, exception faite du contrôle du loyer. Le tableau n° 1 présente un résumé statistique des activités exercées par la Commission de la location à usage d'habitation en vertu des parties 1 à 8 de cette loi. En 2002, la Commission a entendu 386 appels en vertu des parties 1 à 8 de la *Loi sur la location à usage d'habitation.* La majorité de ces appels, soit 201, avaient trait à une décision relative à une réclamation de dépôt de garantie. La Commission a aussi entendu 115 appels liés à un ordre de reprise de possession et 38 appels liés à des décisions concernant des litiges causés par l'omission, de la part des locateurs ou des locataires, de respecter leurs obligations en vertu de la *Loi.* Les 32 autres appels portaient sur diverses questions telles que des ordres de réparation, le paiement des services publics, des avis de résiliation et des litiges au sujet des conditions d'une convention de location.

La Commission a rendu 380 décisions avant la fin de l'année. La Commission a confirmé ou maintenu les décisions rendues par la Direction de la location à usage d'habitation dans 168 cas. Elle a légèrement modifié 157 décisions de la Direction. Ces modifications ont lieu généralement quand des parties soumettent, au cours de l'audience d'appel, des renseignements que la Direction ne possédait pas au moment de rendre sa décision. La Commission a annulé 13 décisions rendues par la Direction et 42 appels ont été soit rejetés par la Commission, soit retirés par la partie appelante. La plupart des rejets sont attribuables à des appels tardifs ou à des appels sans droit de dépôt. Les retraits sont généralement imputables aux raisons suivantes : (1) les parties intéressées sont parvenues à un règlement; ou (2) la partie appelante a changé d'avis et ne désirait plus faire appel. Deux demandes de prorogation ont été entendues puis refusées. Sept appels étaient toujours en instance à la fin de l'année 2002.

En 2002, 20 décisions ont fait l'objet d'un appel à la Cour d'appel. La Cour d'appel a rejeté neuf demandes. Deux demandes ont été retirées et une autre a été réglée. Huit demandes d'autorisation d'interjeter appel étaient toujours en instance de jugement à la fin de l'année 2002.

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001 (Dossiers)	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002 (Dossiers)
DÉPÔTS DE GARANTIE		
Reports de l'année précédente	30	38
Appels entendus		
Winnipeg	144	186
Brandon	17	8
Thompson	3	7
TOTAL	194	239
Décisions confirmées	60	71
Décisions modifiées	76	100
Décisions annulées	7	2
Appels retirés ou rejetés	12	16
Demandes de prorogation refusées	1	2
Appels en instance	-	6
DOSSIERS ACTIFS	38	42
RÉPARATIONS		
Reports de l'année précédente	1	3
Appels entendus		
Winnipeg	8	8
Brandon	-	1
Thompson	-	-
	9	12
TOTAL		
Décisions confirmées	4	8
Décisions modifiées	2	2
Décisions annulées	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	-
DOSSIERS ACTIFS	3	2

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001 (Dossiers)	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002 (Dossiers)
SERVICES PUBLICS		
Reports de l'année précédente	14	1
Appels entendus		
Winnipeg	4	13
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	18	14
Décisions confirmées	15	10
Décisions modifiées	-	1
Décisions annulées	-	-
Appels retirés ou rejetés	2	2
DOSSIERS ACTIFS	1	1
CONVENTIONS DE LOCATION		
Reports de l'année précédente	3	1
Appels entendus		
Winnipeg	6	2
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	9	3
Décisions confirmées	2	-
Décisions modifiées	1	-
Décisions annulées	1	-
Appels retirés ou rejetés	4	1
Appels en instance	-	1
DOSSIERS ACTIFS	1	1

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001 (Dossiers)	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002 (Dossiers)
AVIS		
Reports de l'année précédente	1	2
Appels entendus		
Winnipeg	6	7
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	7	9
Décisions confirmées	3	3
Décisions modifiées	2	2
Décisions annulées	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	3
DOSSIERS ACTIFS	2	1
ORDRES DE REPRISE DE POSSESSION		
Reports de l'année précédente	16	26
Appels entendus	85	107
Winnipeg	4	5
Brandon	-	3
Thompson		
TOTAL	105	141
	37	57
Décisions confirmées	26	31
Décisions modifiées	6	11
Décisions annulées	9	13
Appels retirés ou rejetés	1	-
Demandes de prorogation refusées		
DOSSIERS ACTIFS	26	29

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001 (Dossiers)	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002 (Dossiers)
REFUS DE REMPLIR SES OBLIGATIONS *		
Reports de l'année précédente	7	17
Appels entendus		
Winnipeg	59	33
Brandon	-	3
Thompson	-	2
TOTAL	66	55
Décisions confirmées	19	18
Décisions modifiées	20	21
Décisions annulées	4	-
Appels retirés ou rejetés	6	7
DOSSIERS ACTIFS	17	9
AUTRES LITIGES **		
Reports de l'année précédente	-	-
Appels entendus		
Winnipeg	-	1
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	-	1
Décisions confirmées	-	1
Décisions modifiées	-	-
Décisions annulées	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	-
DOSSIERS ACTIFS	-	-

* Litiges concernant les portes et serrures, le respect de la vie privée, la saisie des biens du locataire, le non-paiement d loyer, le tapage, le refus d'offrir des services et les frais non autorisés.

** Litiges concernant la cession et la sous-location, les maisons mobiles, l'abandon du logement et le droit d'encaisse d loyers.

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001 (Dossiers)	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002 (Dossiers)
NOMBRE TOTAL D'APPELS		
Reports de l'année précédente	72	88
Appels entendus		
Winnipeg	312	357
Brandon	21	17
Thompson	3	12
TOTAL	408	474
Décisions confirmées	140	168
Décisions modifiées	127	157
Décisions annulées	18	13
Appels retirés ou rejetés	33	42
Demandes de prorogation refusées	2	2
Appels en instance	-	7
DOSSIERS ACTIFS	88	85

RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

En 2002, la Commission a entendu des appels liés à des ordres de la Direction de la location à usage d'habitation touchant 1 517 unités locatives, émis en vertu de la partie 9 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. De ce nombre, 1 208 appels concernaient des décisions rendues au sujet de demandes d'augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice.

Au cours de l'année civile 2002, la Commission a examiné les appels liés à des ordres touchant 2 438 unités locatives. La Commission a confirmé les décisions ayant trait à 696 unités et modifié les décisions ayant trait à 956 unités. Ces modifications ont lieu généralement quand des parties soumettent, au cours de l'audience d'appel, des renseignements que la Direction ne possédait pas au moment de rendre sa décision. Les 121 autres appels touchant 784 unités ont été soit rejetés par la Commission, soit retirés par la partie appelante. La plupart des rejets étaient imputables à des appels tardifs. À la fin de l'année, il y avait deux demandes de prorogation du délai en instance.

TABLEAU N° 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001		DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002	
	IMMEUBLES	UNITÉS	IMMEUBLES	UNITÉS
DEMANDES D'AUGMENTATION SUPÉRIEURES À LA LIGNE DIRECTRICE				
Reports de l'année précédente	5	219	75	843
Appels entendus				
Winnipeg	125	1 039	132	1 203
Brandon	2	23	4	5
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	132	1 281	211	2 051
Décisions confirmées	9	21	43	467
Décisions modifiées	10	350	24	646
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	38	67	119	782
Appels de demande de prorogation en instance	-	-	1	2
DOSSIERS ACTIFS	75	843	24	154
OBJECTIONS À DES AUGMENTATIONS ÉGALES OU INFÉRIEURES À LA LIGNE DIRECTRICE				
Reports de l'année précédente	-	-	1	234
Appels entendus				
Winnipeg	1	234	2	66
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	1	234	3	300
Décisions confirmées	-	-	-	-
Décisions modifiées	-	-	1	234
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	-	-	-
Appels de demande de prorogation en instance	-	-	-	-
DOSSIERS ACTIFS	1	234	2	66

TABLEAU N° 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001		DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002	
	IMMEUBLES	UNITÉS	IMMEUBLES	UNITÉS
CAS DE CONFORMITÉ				
Reports de l'année précédente	1	18	5	22
Appels entendus				
Winnipeg	6	6	6	165
Brandon	-	-	2	2
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	7	24	13	189
Décisions confirmées	-	-	7	166
Décisions modifiées	1	1	4	21
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	1	1	1	1
Appels de demande de prorogation en instance	-	-	-	-
DOSSIERS ACTIFS	5	22	1	1
DEMANDES – INTERRUPTION DE SERVICE				
Reports de l'année précédente	-	-	3	48
Appels entendus				
Winnipeg	4	49	2	9
Brandon	1	130	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	5	179	5	57
Décisions confirmées	1	130	3	48
Décisions modifiées	-	-	-	-
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	1	1	1	1
Appels de demande de prorogation en instance	-	-	-	-
DOSSIERS ACTIFS	3	48	1	8

TABLEAU N° 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001		DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002	
	IMMEUBLES	UNITÉS	IMMEUBLES	UNITÉS
DEMANDES D'AMÉLIORATION REQUISES PAR LES LOCATAIRES				
Reports de l'année précédente	-	-	-	-
Appels entendus				
Winnipeg	-	-	2	67
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	-	-	2	67
Décisions confirmées	-	-	1	12
Décisions modifiées	-	-	1	55
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	-	-	-
Appels de demande de prorogation en instance	-	-	-	-
DOSSIERS ACTIFS	-	-	-	-
DEMANDES – HAUSSE DES FRAIS DE BUANDERIE				
Reports de l'année précédente	-	-	2	4
Appels entendus				
Winnipeg	3	5	-	-
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	3	5	2	4
Décisions confirmées	1	1	1	3
Décisions modifiées	-	-	-	-
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	-	-	-
Appels de demande de prorogation en instance	-	-	-	-
DOSSIERS ACTIFS	2	4	1	1

TABLEAU N° 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001		DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002	
	IMMEUBLES	UNITÉS	IMMEUBLES	UNITÉS
NOMBRE TOTAL D'APPELS				
Reports de l'année précédente	6	237	86	1 151
Appels entendus				
Winnipeg	139	1 333	144	1 510
Brandon	3	153	6	7
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	148	1 723	236	2 668
Décisions confirmées	11	152	55	696
Décisions modifiées	11	351	30	956
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	40	69	121	784
Appels de demande de prorogation en instance	-	-	1	2
DOSSIERS ACTIFS	86	1 151	29	230

TABLEAU N° 3

AUDIENCES D'APPEL

COMMISSION DE LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002
Winnipeg	327	384
Beauséjour	1	4
Brandon	23	17
Carman	-	-
Dauphin	1	1
Flin Flon	-	3
Killarney	-	-
Morden	5	-
Neepawa	-	-
Portage la Prairie	1	5
Russell	-	-
Selkirk	5	6
Steinbach	1	-
The Pas	2	2
Thompson	1	4
Virden	1	1
TOTAL	368	427

TABLEAU N° 4

DEMANDES D'AUTORISATION D'APPEL

	Du 1er janvier au 31 décembre 2001	Du 1er janvier au 31 décembre 2002
Accordées	1	-
Refusées	9	9
Retirées	1	2
Accordées après consentement de toutes les parties	-	-
En instance	2	8
En délibéré	-	-
Réglées	1	1
Ajournées sine die	-	-
TOTAL	14	20

TABLEAU N° 5

APPELS – RÉSUMÉ STATISTIQUE CONCERNANT LES BAUX VIAGERS

	Du 1er janvier au 31 décembre 2001 (Dossiers)	Du 1er janvier au 31 décembre 2002 (Dossiers)
Reports de l'année précédente	-	1
Dossiers reçus	4	1
Dossiers traités	3	2
Dossiers en suspens	1	-

DÉCISIONS IMPORTANTES

I. Décisions importantes

Un locateur avait présenté une demande d'approbation d'un projet de réfection. La Direction de la location à usage d'habitation n'avait pas approuvé la demande, car elle trouvait que le projet ne respectait pas l'intention et les critères de la *Loi sur la location à usage d'habitation* et de ses règlements. Le locateur en avait appelé de la décision auprès de la Commission de la location à usage d'habitation.

Le représentant du locateur a informé la Commission qu'un incendie avait causé des dommages considérables à son ensemble résidentiel. L'extérieur de l'immeuble n'était pas détruit, mais l'intérieur l'était en grande partie. Le représentant ajoutait que l'intérieur des unités de l'ensemble résidentiel avait été pratiquement refait à neuf. Le représentant avait amené le maître d'œuvre des travaux à l'audience, pour qu'il puisse témoigner de l'ampleur des travaux de réfection.

Le représentant du locateur a dit à la Commission que les travaux effectués respectaient les critères établis pour les projets de réfection en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation* et de ses règlements. Il était d'avis que le projet de réfection du locateur devrait être approuvé et soustrait à l'application de la partie 9 de la *Loi* pour une période donnée.

La Commission a examiné la *Loi* ainsi que le Règlement sur le contrôle du loyer des locaux d'habitation, qui stipule qu'un projet de réfection doit prévoir :

a) des améliorations majeures conformes aux normes de réfection établies par le directeur relativement à un ou plusieurs des éléments suivants :
   - la charpente,
   - le câblage électrique,
   - la plomberie,
   - le chauffage,
   - la pose d'isolant et la prise d'autres mesures connexes visant à améliorer l'efficacité thermique;

a) des améliorations qui accroîtront de façon considérable la durée et la qualité de l'ensemble résidentiel et des unités locatives qu'il comprend.

Avant de rendre sa décision, la Commission a dit qu'elle devait déterminer si les travaux effectués constituaient une amélioration ou seulement une restauration. La Commission ne croyait pas que l'Assemblée législative songeait aux travaux de restauration quand elle a établi les dispositions d'exemption relatives aux projets de réfection dans la *Loi* et ses règlements.

Tout en reconnaissant que les unités locatives tireraient avantage de la nouvelle technologie et de l'amélioration des pratiques dans l'immeuble, la Commission ne croyait pas que des améliorations majeures touchant l'un ou l'autre des éléments mentionnés dans la législation n'avaient été apportées. La Commission disait que le projet de construction entrepris à la suite de l'incendie visait à restaurer l'immeuble dans son état initial. La Commission affirmait aussi que rien n'indiquait que le projet de construction dépassait l'étape de la restauration pour l'un ou l'autre des éléments précités. La Commission a établi qu'un projet de restauration visant à reconstruire une unité locative dans son état initial ne constituait pas un projet d'amélioration tel que précisé dans la *Loi*. Puisque la demande du locateur relativement à son projet de réfection ne respectait pas l'intention et les critères nécessaires à son approbation, la Commission a confirmé l'ordre de la Direction refusant cette approbation.

2. Décisions importantes

Un locateur avait demandé un ordre de reprise de possession après avoir mis fin à une convention de location pour cause de harcèlement des autres locataires, à la suite d'un échange de correspondance. La Direction avait déterminé que l'avis de résiliation n'était pas valide et avait donc rejeté la demande. Le locateur en avait appelé de la décision de la Direction auprès de la Commission de la location à usage d'habitation.

Au cours de l'audience, le représentant du locateur a dit que la locataire s'opposait au projet de réfection proposé par le locateur et qu'elle avait tenté de nuire aux efforts de ce dernier visant à le faire accepter. Le représentant ajoutait que la locataire avait tenté de rallier d'autres locataires à sa cause en circulant dans l'ensemble résidentiel et en cognant aux portes pour leur faire part de ses préoccupations.

Le représentant du locateur disait avoir reçu une plainte non datée et non signée à propos du comportement de la locataire. Les locataires à l'origine de cette plainte prétendaient que la locataire les harcelait et voulaient que le locateur s'assure qu'on les laisse tranquilles. Sur la foi de cette plainte, le représentant du locateur a dit qu'il avait averti la locataire par écrit que si elle continuait de harceler les autres locataires, elle recevrait un avis de résiliation.

Le représentant du locateur reconnaissait que la locataire s'était pliée à l'avertissement écrit, mais qu'il l'avait vue accompagner une autre locataire qui distribuait des lettres au reste des locataires. Il disait avoir reçu une autre plainte au sujet du comportement de la locataire, ce qui l'avait poussé à lui envoyer un avis de résiliation. En guise d'appui à sa demande, le représentant du locateur a produit la lettre d'un locataire anonyme. À la lecture de cette lettre, le comité a émis l'avis qu'il n'était pas clair que les plaintes concernaient la locataire en particulier. Il a aussi fait remarquer que la date inscrite sur la lettre remontait à une semaine après que le locateur eut envoyé l'avis de résiliation à la locataire.

En réponse aux remarques du représentant du locateur, la locataire disait qu'elle était engagée dans une campagne d'opposition au projet de réfection du locateur. Elle reconnaissait avoir écrit des lettres et parlé à plusieurs locataires pour leur faire part de ses préoccupations. Elle ajoutait qu'aucun locataire ne lui avait demandé de le laisser tranquille et que si cela avait été le cas, elle aurait acquiescé à sa demande.

La locataire disait qu'elle avait tenu compte de l'avis écrit l'avertissant de ne plus communiquer avec les autres locataires, car elle ne voulait pas recevoir d'avis de résiliation. Elle ajoutait qu'elle n'avait fait qu'accompagner la locataire qui avait distribué des avis dans l'ensemble résidentiel. Elle a alors appelé cette personne à témoigner. L'autre locataire a confirmé être l'auteur de la lettre qu'elle avait par la suite distribuée et que la locataire en cause « marchait avec moi ».

Après avoir entendu la preuve, le comité a conclu que la conduite de la locataire, qui faisait circuler des documents et parlait aux autres locataires afin de les rallier à son opposition au projet de réfection proposé par le locateur, ne constituait pas un motif de résiliation. De l'avis du comité, rien ne prouvait que la locataire avait continué à communiquer avec les autres locataires après avoir reçu un avertissement l'enjoignant à ne pas le faire.

Le comité affirmait aussi que la locataire avait le droit de s'exprimer librement à propos des plans du locateur. Ce qui l'a amené à conclure que l'avertissement du locateur et l'avis qui a suivi constituaient des tentatives visant à empêcher la locataire d'exercer son droit de parole.

La Commission a ainsi confirmé la décision de la Direction et refusé la demande d'obtention d'un ordre de reprise de possession déposée par le locateur.

3. Décisions importantes

Un locateur avait déposé une plainte concernant une partie d'un dépôt de garantie en vertu du paragraphe 32(4) de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. La Direction de la location à usage d'habitation avait ordonné au locateur de remettre le dépôt de garantie et l'intérêt couru à la locataire concernée. Le locateur en avait alors appelé de l'ordre de la Direction auprès de la Commission de la location à usage d'habitation.

Dans son témoignage, le locateur a dit que la locataire avait rempli une demande de location d'une unité locative et payé un dépôt de garantie de 252,50 $. Il ajoutait qu'elle avait communiqué avec lui quelques jours plus tard pour lui dire qu'elle ne comptait plus louer l'unité. Elle voulait aussi obtenir le remboursement de son dépôt de garantie.

Le locateur a dit avoir remboursé la moitié du dépôt de garantie à la locataire. Il avait gardé le reste en guise de compensation pour la perte de temps occasionnée par la recherche d'un nouveau locataire.

Lors de son témoignage, la locataire jugeait qu'elle avait droit au remboursement intégral du dépôt de garantie. Elle disait que le locateur n'avait subi aucune perte due au paiement de frais de publicité.

Le locateur a confirmé au comité qu'il avait réussi à louer l'unité de nouveau sans subir de perte de loyer. Il a aussi confirmé qu'il n'avait pas encouru de frais de publicité pour se trouver un autre locataire. Il jugeait cependant que la locataire devait le compenser pour le temps et les efforts qu'il avait consacrés pour louer l'unité de nouveau.

Le comité a établi que la *Loi sur la location à usage d'habitation* ne prévoit pas de compensation aux locateurs pour le temps passé à répondre aux appels téléphoniques et à faire visiter une unité locative aux locataires éventuels. Le comité était d'avis que cela faisait partie des responsabilités du locateur.

La Commission a ainsi confirmé l'ordre de la Direction de la location à usage d'habitation et ordonné au locateur de remettre à la locataire le reste du dépôt de garantie ainsi que l'intérêt couru.